

VÝVOJ CEN BYTŮ V OSTRAVĚ V LETECH ROKU 2004 - 2010

Ing. David Slavata, Ph.D.

1. Úvod

V předložené analýze jsou prezentovány základní cenové ukazatele bydlení v Ostravě a ve vybraných obcích Moravskoslezského kraje. Celkový počet obyvatel Moravskoslezského kraje je 1,2 mil.

Základní zdrojová data použitá v tomto výzkumu byla čerpána z běžné inzerce. Jedná se o zjištěné nabídkové ceny, které byly očištěny o extrémní jevy. Data byly analyzovány vždy za první pololetí let 2004 – 2008 a za druhé pololetí roku 2010¹. Rok 2010 byl analyzován více specificky.

Trh s byty lze rozdělit do několika poměrně homogenních segmentů. Z hlediska těchto segmentů je prováděna i srovnávací analýza. Jedná se o nabízené byty k prodeji, přičemž jsou rozlišovány byty družstevní a byty v osobním vlastnictví a dále trh bytů do nájmu. V případě trhu bytů k prodeji jsou ceny přepočítávány na hodnotu za m² a to podle průměrné velikosti nabízených bytů. Rozloha nabízených bytů se v jednotlivých letech měnila, což je uvedeno i v tabulkách.

Dále jsou uvedeny i základní informace, které se týkají trhu bytů do nájmu. Byly zjišťovány hodnoty čistého nájmu, dále výše záloh za služby a konečně celkové sumy (součet čistého nájmu a záloh za služby), které požaduje po nájemci pronajímatel bytu. Takto získaná data byly dále porovnávány s finančními možnostmi obyvatelstva. Veškerá prezentovaná data jsou v USD².

Trh s nemovitostmi v Ostravě dnes patří k nejdynamičtějším trhům tohoto druhu v ČR. Ekonomický potenciál města i jeho současný rozvoj spojený s výstavbou dálnice a významnými investicemi působí na rychlý růst cen bydlení, což je zřejmé i z prezentovaných dat.

Podle posledního sčítání obyvatelstva v roce 2001 bydlelo v Ostravě 0,3 mil obyvatel a celkový bytový fond tvořil 0,128 mil bytů.

2. Vlastnická struktura nabízených bytů k prodeji

Podíl bytů nabízených na trhu, které jsou v osobním vlastnictví se pohybuje kolem 1/3. Z tabulky vyplývá, že v letech 2004 a 2005 byl tento podíl zhruba 1/5. Od roku 2006 docházelo na území města Ostravy k poměrně rozsáhle privatizaci obecních bytů do osobního vlastnictví, čímž lze vysvětlit nárůst podílu bytů v osobním vlastnictví na trhu s byty k prodeji. Obecně z hlediska práva pro ČR platí, že koupi bytu do osobního vlastnictví lze financovat lépe než koupi bytu v družstevním vlastnictví. Práva vlastníků bytů jsou také o něco výhodnější než práva družstevníků k družstevnímu bytu. Tyto faktory měly vliv na změnu vlastnické struktury nabízených bytů v Ostravě.

Tab.1: Struktura bytů dle typu vlastnictví v % ve vybraných letech

¹ Rok 2009 nebyl sledován

² Vše přepočítáno v kurzu 1USD = 19 CZK

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010
Osobní vlastnictví	25,30	21,00	30,00	38,00	52,00	34,00
Družstevní vlastnictví	74,70	79,00	70,00	62,00	48,00	65,00
Celkem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Pramen: Vlastní šetření

3. Trh bytů k prodeji (2004 – 2010)

Z výsledků dlouhodobých šetření vyplývá trend růstu cen bytů v Ostravě do roku 2008 (2 pol.). V roce 2009 došlo k propadu o cca 22% v důsledku finanční krize. V současnosti se trh s byty v Ostravě stabilizoval a byl zaznamenán mírný nárůst. Předmětem prodeje jsou spíše byty větší, zatímco předmětem pronájmu jsou byty menší.

Tab.2: Ceny bytů k prodeji v Ostravě ve vybraných letech v USD

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ³	2010
Průměrná cena	26 824	24 627	34 176	58 298	73 339	53 210	53774
Průměrná velikost bytu	57,53	58,96	62,96	60,00	64,38	60,00	57,54
Cena bytu za m ²	466	417	542	966	1 139	886	934
Procentní nárůst ceny za m ²	X	-10,41	29,96	78,02	17,88	-22,21	5,41

Pramen: ČSÚ, vlastní šetření

4. Trh bytů k pronájmu (2004 – 2008, 2010)

S pronájem bytů jsou spojeny dvě základní platby. Čistý nájem a zálohy za služby. V rámci šetření byla zjišťována nezávisle na předchozích dvou veličinách i celková průměrná požadovaná platba pokud byla v inzerátech uvedena a bylo-li jasné, že požadovaná platba v sobě zahrnuje jak čisté nájemné, tak platbu za služby spojené s užíváním bytu. Nižší uvedená data v tabulce mohou být zkreslena výrazně nestejnou kvalitou nabízených bytů. Zvláště v některých lokalitách jsou k nájmu nabízeny vysoce kvalitní a dobře vybavené managerské byty, což ovšem výrazněji deformuje výslednou průměrnou cenu. Pokud bychom vyšli alespoň z trendů, pak můžeme hovořit o tom, že výše nájemného v posledních letech stagnuje a to i navzdory krizi. Zajímavý je pohled na výši záloh za služby. V roce 2010 byl zaznamenán poměrně jasný pokles. Dle mého názoru souvisí s dotačními tituly vlády a energetickými úsporami, které se prováděly v posledních letech.

Tab.3: Platby související s pronájemem bytů v Ostravě ve vybraných letech v USD

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010
Průměrný čistý nájem v Kč/měs	X	242	253	469	450	390
Průměrné zálohy za služby v Kč/měs	130	96	147	161	152	91
Celková průměrná požadovaná platba v Kč/měs.	317	358	393	429	479	467

Pramen: Vlastní šetření

³ Odhad dle ČSÚ

5. Srovnání

Ve srovnání s dvěma největšími městy ČR jsou ceny bytů v Ostravě nejnižší. Taktéž čisté měsíční nájem kopírují atraktivitu uvedených měst na trhu s byty.

Tab.4: Průměrné ceny bytů za m² ve vybraných obcích ČR v roce 2010 v USD

Město	Cena bytu za m ² v USD	Čistý měs. nájem za m ²
Praha	2239	7,78
Brno	1560	6,15
Ostrava	934	5,42

Pramen: Ceny bytů iDNES.cz, vlastní doplnění

Zajímavé je srovnání cen bydlení ve vazbě na příjmy domácností a možnosti hypotéčního úvěrování. Podle aktuální statistiky ČSÚ činila průměrná mzda jednotlivce ve druhém pololetí roku 1 217 USD. Podle aktuální nabídky bankovních institucí v ČR je možné zjistit jak vysoká by byla výše měsíční splátky v případě pořízení bytu v Ostravě a 20 leté doby splácení. Dále je možné porovnat tuto splátku s průměrným měsíčním nájmem.

V následující tabulce č. 5 je modelována uvedená situace u různých bankovních institucí v ČR.

Tab.5: Měsíční splátky při ceně bytu 53 774 USD a době splácení 20 let u vybraných bank

Banka	Sazba p.a.	Měs. splátka	Podíl na mzdě v %	Měsíční nájem
ČSOB	5,49	369	30,3	390
KB	5,04	356	29,2	390
GEM	4,99	354	29,1	390
ČS	5,19	360	29,5	390

Pramen: vlastní výpočty, www.kurzy.cz

Z tabulky je zřejmé, že splátky hypotéky na pořízení bytu v Ostravě činí přibližně 1/3 příjmů jednotlivce. Srovnáme-li měsíční splátky, s měsíčními nájem vyplývá z nich, že platby nájmu jsou o něco vyšší než platby hypotéčních splátek. Zdánlivě by tedy měla být finančně výhodnější koupě bytu před nájmem. Nicméně na rozdíl od nájmu musí majitel bytu ke splácené hypotéce připočítat další platby v podobě daní z nemovitosti, platby do fondu oprav, platby na správu domu atd. V konečném důsledku tak vlastník bytu zaplatí více než nájemce.

Kontakt:

Ing. David Slavata, PhD.

VŠB-TU Ostrava

Sokolská 33

Ostrava

Tel: 602504964

Mail: d.slavata@vsb.cz